शासकीय प्रकल्प/योजना यासाठी व शासन अंगीकृत उपक्रमासाठी महार वतन जमिनी भूसंपादित/वाटाघाटीने संपादीत करताना आकाराव़याच्या नजराणा रकमेबाबत...........

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः जमीन-२०१५/प्र.क्र.८७/ज-१अ
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक: ११ जानेवारी, २०१७.

वाचा :-

१. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.एलक्यूएन ४७६७ एचआय, दि.२.४.१९७३
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. डब्ल्यूटीएन-१०९९/प्र.क्र.२२९/ल-४, दि.१०.०३.२०००
३. सन २००२ महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२१, दि.२६.०५.२००२
४. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र.वतन-१०९९/प्र.क्र.२२३/ल-४, दि.०९.०७.२००२
५. सन २००८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.१९, दि.०९.०५.२००८
६. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.वतन-२००२/प्र.क्र.१००/ल-४, दि.१७.०७.२००८
७. शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र.आरपीए-०१०९/प्र.क्र.५४/र-१, दि.०२.०७.२००९
८. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.आदिवासी-३१०९/११८०/प्र.क्र.१०६/ल-९, दि.१५.०७.२०१०

प्रस्तावना :-

"भूमीसंपादन पुनर्वसन व पुन:स्थापना करताना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३" अन्वये शासन अथवा शासन अंगीकृत उपक्रमाच्या प्रकल्प व योजनांसाठी वेळोवेळी गरजेनुसार खाजगी जमिनी सक्तीने अथवा खाजगी वाटाघाटीने संपादीत करण्यात येतात. सदर भूसंपादन प्रक्रियेत बऱ्याचवेळा शासनाने प्रदान केलेल्या अथवा विविध भूसुधार कायद्याखाली प्राप्त झालेल्या भोगवटादार वर्ग-२/नियंत्रित सत्ता प्रकार/नवीन व अविभाज्य शर्तीच्या जमिनी ही संपादीत करणे अपरिहार्य ठरते. शासनाने प्रदान केलेल्या अथवा विविध भूसुधार कायद्याखालील मिळालेल्या जमिनी अन्यथा हस्तांतरीत करीत असताना त्यावर संबंधित कायद्यातील/नियमातील तरतूदीनुसार अनर्जित उत्पन्न/नजराणा/अधिमूल्य आकारण्यात येते. मात्र, ज्यावेळी भूसंपादन कायद्याखालील शासन अशा जमिनी ताब्यात घेते त्यावेळी अशा जमिनी शासन व्यतिरिक्त इतर कोणालाही हस्तांतरीत करण्याची मुभा संबंधित जमीन मालकाला नसते. तसेच अशा जमिनी भूसंपादन प्रक्रियेनंतर शासनाकडे कायमस्वरुपी निहीत होत असल्याने अशा प्रकरणी अनर्जित उत्पन्न/नजराणा आकारताना तो सर्वसाधारण जमीन हस्तांतरणाच्या व्यवहाराप्रमाणे आकारणे न्यायोचित होणार नसल्याने विचाराअंती शासनाने संदर्भाधीन क्र.१ येथे नमूद शासन निर्णय क्र.एलक्यूएन ४७६७ एचआय, दि.०२.०४.१९७३ अन्वये अशा रकमेच्या आकारणीबाबत सर्वंकष धोरण विहित केलेले आहे.

महार वतन जमिनीसाठी "मुंबई गावची कनिष्ठ वतने नाहिशी करण्याबाबत अधिनियम, १९५८" मधील तरतूदी लागू होतात. सन २००२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२१ अन्वये या अधिनियमातील कलम-५ मध्ये सुधारणा करुन, महार वतन जमिनी वगळता अन्य सर्व प्रकारच्या वतन जमिनी हस्तांतरणीय करण्यात आलेल्या आहेत. या सुधारणे अन्वये महार वतन जमिनीबाबत खालीलप्रमाणे तरतूद करण्यात आलेली आहे :-

<u>कलम ५ (४) :-</u> ***"पोट-कलम (३) मध्ये काहीही अंतर्भूत केलेले असले तरी, पोट-कलम (१) अन्वये परत देण्यात आलेल्या महार वतन जमिनीचा भोगवटा, जिल्हाधिकाऱ्याच्या पूर्व मंजूरीशिवाय आणि राज्य शासन सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे निर्धारित करील अशी रक्कम प्रदान केल्याशिवाय हस्तांतरीत करता येणार नाही किंवा अंतर व सीमा याद्वारे त्याची विभागणी करता येणार नाही."***

शासन परिपत्रक क्र. डब्ल्यूटीएन-१०९९/प्र.क्र.२२९/ल-४, दि.१०.०३.२००० मधील तरतूदींनुसार महार वतन जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या ५०% एवढी नजराणा रक्कम भरुन जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीने शेती व्यतिरिक्त प्रयोजनासाठी महार वतन जमिनीचे हस्तांतरण अनुज्ञेय करण्यात आलेले होते. मात्र, तदनंतर सन २००२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.२१ अन्वये **मुंबई गावची कनिष्ठ वतने नाहिशी करण्याबाबत अधिनियम, १९५८** मध्ये महार वतन जमिनीच्या हस्तांतरणापोटी आकारावयाच्या नजराणा रकमेबाबत शासन सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे निर्धारित करील अशी तरतूद करण्यात आल्यावर संदर्भाधीन क्र.८ येथे नमूद शासन निर्णय दि.१५.०७.२०१० अन्वये भूसंपादन प्रकरणी अशा जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या १०% इतकी रक्कम शासनाच्या तिजोरीत जमा करण्यात यावी असा निर्णय व त्याच स्वरुपाचे स्पष्टीकरण संदर्भाधीन दि.०२.०७.२००९ च्या पत्रान्वये देण्यात आले आहे. ही सर्व वस्तुस्थिती विचारात घेता, महार वतन जमिनी विविध भूसंपादन कायद्याखाली (उदा.भूसंपादन कायदा, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अधिनियम, १९६१, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ इत्यादी अन्वये) संपादीत करीत असताना मोबदल्यातून नेमकी किती रक्कम नजराण्यापोटी शासन जमा करुन घ्यावी या अनुषंगाने क्षेत्रिय महसूल अधिकारी व प्राधिकारी यांना सर्वकष सूचना देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

<u>**शासन निर्णय :-**</u>

उपरोक्त नमूद वस्तुस्थिती विचारात घेऊन, मुंबई गावची कनिष्ठ वतने नाहिशी करण्याबाबत अधिनियम, १९५८ मधील कलम ५ (४) मधील तरतूदी अन्वये प्राप्त अधिकारात महार वतन जमिनी सक्तीने/विविध कायद्यांन्वये संपादीत करताना, तसेच खाजगी वाटाघाटीने संपादीत करताना किंवा संबंधित शेतकऱ्याकडून भूसंपादना व्यतिरिक्त अन्य प्रकरणी सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगीने अशा जमिनीच्या हस्तांतरणास मंजूरी देताना आकारवयाच्या नजराण्याबाबत या शासन निर्णयान्वये पुढीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत :-

(१) सर्वसाधारण परिस्थितीत महार वतन जमिनींचे शेती/बिनशेती प्रयोजनासाठी हस्तांतरण करणे याबाबत महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. डब्ल्यूटीएन-१०९९/प्र.क्र.२२९/ल-४, दि.१०.०३.२००० अन्वये सर्वंकष सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. सदर सूचनांप्रमाणे अशा प्रकरणी नजराणा आकारण्याची व वसूल करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

(२) **(अ)** शासकीय प्रकल्प/योजना यासाठी व शासन अंगीकृत उपक्रमासाठी महार वतन जमिनी सक्तीने भूसंपादन अधिनियमान्वये किंवा अन्य कायद्यांतर्गत भूसंपादन विषयक तरतूदीन्वये संपादीत करण्यात येत असतील किंवा खाजगी वाटाघाटीने संपादीत करण्यात येत असतील तर, अशा समयी अशा जमिनीच्या निश्चित केलेल्या मोबदल्याच्या १०% इतकी रक्कम नजराणा म्हणून वसूल करण्यात यावी.

(ब) महानगरपालिका/नगरपरिषदा यांच्या मंजूर विकास योजनेमध्ये आरक्षित असलेल्या जमिनी त्या-त्या आरक्षणाच्या सार्वजनिक प्रयोजनार्थ संपादीत होत असतील अशा प्रकरणी संबंधित जमीन धारकाची विनंती असल्यास भूसंपादनाचा मोबदला हस्तांतरणीय विकास हक्क / चटई क्षेत्राच्या स्वरुपात प्रदान करता येईल. मात्र, भूसंपादनाचा मोबदला हस्तांतरणीय विकास हक्क / चटई क्षेत्राच्या स्वरुपात मंजूर करण्याची मागणी व तशी मंजूरी संबंधित नियोजन प्राधिकरणामार्फत निवाडा घोषित होण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहील. निवाडा घोषित झाल्यानंतर अशी मागणी करता येणार नाही व भूसंपादनाचा मोबदला हस्तांतरणीय विकास हक्क / चटई क्षेत्राच्या स्वरुपात प्रदान करता येणार नाही.

ज्या प्रकरणी महार वतन जमिनीचा मोबदला हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR)/चटई क्षेत्र (FSI) च्या स्वरुपात प्रदान करण्यात येत असेल, अशा प्रकरणी हस्तांतरणीय विकास हक्क/चटई क्षेत्र विषयक मंजूरी आदेश काढण्यापूर्वी संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांनी याबाबत संबंधित जिल्हाधिकारी यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहील. संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी असे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करताना त्यावेळी संबंधित जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या १०% इतकी रक्कम नजराण्यापोटी वसूल करावी. तदनंतरच संबंधित अर्जदार व्यक्ती यांना जिल्हाधिकारी यांच्याकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येईल. अशा ना-हरकत प्रमाणपत्राच्या आधारे संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांना अशा प्रकरणी १००% हस्तांतरणीय विकास हक्क/चटई क्षेत्र मंजूर करता येईल.

(क) उपरोक्त **(ब)** मध्ये नमूद केल्याव्यतिरिक्त विकास योजनाबाह्य किंवा ग्रामीण क्षेत्रातील सार्वजनिक प्रयोजनार्थ संपादीत जमिनीसाठी भूसंपादनाचा मोबदला हस्तांतरणीय विकास हक्क / चटई क्षेत्राच्या स्वरुपात प्रदान करता येणार नाही.

०२. सदर शासन निर्णय हा वित्त विभागाचा अनौपचारिक संदर्भ क्र.४८९/२०१५/व्यय-९,दि.१०.०२.२०१६ आणि नगर विकास विभागाचा अनौपचारिक संदर्भ क्र.०३/नवि-१३, दि.१०.५.२०१६ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१७०१११३५६४८४९१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Rajendra Kshirsagar

Digitally signed by Rajendra Kshirsagar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest Dept, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=3e673df1a1f6243d932fcb8679fc8cd85d90c61495ae8b4592f8dcc5b8a851a8, cn=Rajendra Kshirsagar
Date: 2017.01.11 16:05:45 +05'30'

(राजेंद्र क्षीरसागर)
उप सचिव (महसूल)

प्रत,

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
६) मा. अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
८) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
९) प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०) प्रधान सचिव (न.वि.-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
११) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,मुंबई.
१२) सचिव (न.वि.-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१३) प्रधान सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
१४) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
१५) नोंदणी महानिरिक्षक, मुद्रांक विभाग, पुणे.
१६) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
१७) सर्व विभागीय आयुक्त
१८) सर्व महानगरपालिका आयुक्त
१९) संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२०) सर्व जिल्हाधिकारी

२१) सर्व उपविभागीय अधिकारी/सर्व तहसिलदार
२२) सर्व विशेष नियोजन प्राधिकरणे
२३) सर्व क्षेत्र विकास प्राधिकरणे
२४) सर्व मुख्याधिकारी, नगरपरिषद/नगरपालिका
२५) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२६) सर्व "ज" समूह कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२७) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१अ)